



PRÉFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

ARRÊTÉ

**portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement**

**Projet immobilier sur l'îlot D de l'OAP des Marsauderies, dit "Site CANON" sur la commune de Nantes
(44)**

Le préfet de la région Pays de la Loire
Chevalier de la légion d'honneur

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer en date du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2018/SGAR/DREAL/765 du 30 novembre 2018 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2018-3645 relative au projet immobilier sur l'îlot D de l'OAP des Marsauderies, dit "Site CANON", sur la commune de Nantes, déposée par la SSCV ERAUDIERE et considérée complète le 4 décembre 2018 ;

Considérant que le projet immobilier dit du "site CANON" et situé sur l'îlot D de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Marsauderies consiste en la réalisation d'un programme mixte de logements, de bureaux et d'un village d'artisans au droit d'un actuel bâtiment tertiaire désaffecté (ancien site occupé par les locaux de la société CANON) entre la route de saint-Joseph et la rue de Cornouaille, face au rond-point des Combattants d'Indochine ;

Considérant que le projet intègre ainsi la construction de 158 logements en accession libre, sociaux et abordables (du T1 au T5), de 1 950 m² de surface de bureaux, de surfaces d'activités dont un regroupement d'activités artisanales appelé "village d'artisans", ainsi que d'un parking de stationnement de 178 places en rez-de-chausée bas et un niveau de sous-sol et 281 places vélos ; qu'au total, une surface plancher totale d'environ 12 575 m² est développée sur une assiette foncière d'environ 8 774 m² ;

Considérant que le projet s'inscrit au droit de l'îlot D de l'OAP des Marsauderies définie au plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole ; que le site de cette OAP,

d'environ 4 ha s'inscrit sur le versant est de la vallée de l'Erdre et bénéficie de vues lointaines ;

Considérant que la conception des îlots A, B et C de l'OAP des Marsauderies a fait l'objet d'une décision de dispense d'étude d'impact le 19 février 2014 de l'autorité environnementale suite à une demande d'examen au cas par cas ; que l'îlot A est actuellement en cours de réalisation, ainsi que l'îlot C ;

Considérant que l'OAP fixe les objectifs suivants : favoriser la mixité sociale et fonctionnelle selon la riche programmation souhaitée, assurer la bonne habitabilité des logements, assurer le bon usage des locaux d'activités et village d'artisans, garantir la qualité de l'insertion architecturale, saisir l'accroche du quartier, garantir la qualité urbaine et la qualité environnementale ; que le projet doit ainsi tirer parti du potentiel de renouvellement urbain de l'îlot pour accueillir des nouveaux logements dans un site bien desservi par les transports en commun (tramway, chronobus ligne 6), à proximité des pôles commerciaux de l'Eraudière, du boulevard Jules Verne et des équipements publics ;

Considérant que la livraison des bâtiments est prévue pour 2023 ; que le chantier s'organisera de la façon suivante : déconstruction des bâtiments existants, libération des emprises et protection des éléments à conserver, terrassements et fondations spéciales pour réaliser la boîte étanche des parkings souterrains, le gros-oeuvre des bâtiments, les aménagements VRD, le paysagement, le second œuvre et aménagements extérieurs des immeubles, l'équipement des locaux ;

Considérant que le site du projet est situé sur un site déjà artificialisé dans un environnement très urbain ; qu'il ne présente ainsi pas d'intérêt particulier en termes de biodiversité et n'est pas concerné par un zonage d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des zones humides ;

Considérant qu'un diagnostic est en cours de réalisation pour caractériser l'état des sols et des eaux souterraines et établir des préconisations en cas d'anomalie afin d'assurer la compatibilité des sols avec l'usage projeté ; que le site n'a pas accueilli d'activités potentiellement polluantes auparavant ; que seul un poste transformateur et d'éventuelles cuves enterrées pourraient être source de pollution ; que la présence d'une ligne électrique nécessite la prise en compte de l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité ;

Considérant que le trafic généré par le fonctionnement du nouveau projet est estimé à 400 véhicules/jour sur la rue de la Cornouaille ; que l'accès ne se fera que par cette rue afin d'éviter de surcharger la route de Saint-Joseph et n'induit pas de dégradation notable du contexte sonore selon le dossier, étant donné le trafic existant actuellement dans le quartier, et qu'il sera pris en compte dans la construction et l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments ; que cet aspect devra être particulièrement bien traité en raison de nuisances éventuelles liées aux activités ;

Considérant que le site bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun (chronobus, bus et tramway à 1 km environ – station Ranzay-Haluchère), d'une forte promotion du vélo avec la création de 281 places et de la proximité de pistes cyclables et de station Bycloo ;

Considérant que s'agissant des eaux usées, les effluents seront acheminés vers la station de Tougas à Saint-Herblain dont la suffisance du dimensionnement vis-à-vis du projet a été vérifiée ;

Considérant que le site fera l'objet d'un traitement paysager avec notamment un vaste espace vert central suivant un talweg matérialisé nord-sud, une placette de rencontre et un jardin frais offrant des percées visuelles entre la route de Cornouaille et la route de Saint-Joseph ; qu'un épannelage spécifique visant une réduction des hauteurs des bâtiments vers le sud est retenu ;

Considérant que le dossier fera l'objet d'un permis de démolir et d'un permis de construire, lequel a vocation à préciser et encadrer les mesures prises au regard des enjeux évoqués ci-avant, ainsi que d'une notice hydraulique auprès des services de Nantes Métropole précisant les modalités de rejets d'eaux pluviales ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet immobilier du "site CANON" sur la commune de Nantes porté la SSCV ERAUDIERE, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SSCV ERAUDIERE et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

03 JAN. 2019

Le directeur adjoint,



Julien CUSTOT

Délais et voies de recours

1- Décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cédex2

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

2- Décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux : Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cédex2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique : Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire

Adresse postale : Ministère de la transition écologique et solidaire

92055 Paris-La-défense cédex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux : Tribunal administratif compétent

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours gracieux ou hiérarchique, dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours à partir du site www.telerecours.fr

